

COMMUNE D'ETALANS

LOTISSEMENT "LE NOUVEAU QUARTIER SOUS OUPANS"

**Appartenant à la commune
Cadastré section WP lieu-dit "Sous Oupans"
et section AH lieu-dit "Oupans"**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Le Nouveau Quartier Sous Oupans" situé sur le territoire de la commune d'Étalans.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

- 2 - 1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.
- Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.
- Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.
- 2 - 2 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :
- En matière d'utilisation des sols :
Code de l'urbanisme ART R 111.1 à R 116.26.
- En matière de vente des terrains :
Code de l'Urbanisme Art. R 315.32 et 33.
- En matière de permis de construire :
Code de l'Urbanisme Art. R 421-1 à 423.5.

- 2 - 3 Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont définies en annexe.
Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres.
- 2 - 4 Permis de construire : quelles que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.
- 2 - 5 Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les Autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

ARTICLE 3 - COORDINATION

Néant

ARTICLE 4 - ASSOCIATION SYNDICALE

Néant

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation. L'exercice d'une profession libérale ou l'exploitation d'un petit commerce pourra être autorisée dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage. Plusieurs lots pourront être regroupés pour permettre l'implantation d'habitations individuelles groupées (lots 21, 22, 23, 24, 25).

Le présent lotissement comprend 30 lots constructibles destinés à des habitations individuelles (1 à 30), 2 lots constructibles découpables à la carte, destinés à de l'habitation individuelle groupée (31 et 32).

Il comprend également un lot voirie dénommé A, 3 lots espaces-verts dénommés B, C et D, 2 lots sentier piéton dénommés E et F.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions à usage autre que l'habitation (pour annexes, voir article 10).

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Néant

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès assuré à partir des voies internes du lotissement équipées de l'éclairage public.
Voir les accès obligatoires indiqués au plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Chaque parcelle sera desservie par les réseaux suivants :

- Eau
- Électricité basse tension
- Téléphone
- Assainissement Eaux Usées séparatif (W. C, salle de bains, cuisine, buanderie, siphon de garage).
- Assainissement Eaux Pluviales séparatif (toiture, terrasse, cour, accès à l'exclusion des eaux de drainage du bâtiment). Sur chaque lot, les E.P. pourront être stockées dans une citerne d'au moins 4 m³, l'excédant étant récupéré dans le réseau communal. Cette mesure a pour but d'offrir aux futurs acquéreurs la possibilité d'utiliser l'eau en réserve pour l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, etc. ... Elle permet également de limiter l'afflux trop important d'eaux pluviales dans le réseau public en cas d'orage.

Le réseau d'eaux usées étant raccordé à une station d'épuration, l'installation d'une fosse toutes eaux ou fosse sceptique est inutile.

Tout raccordement aux réseaux publics devra être agréé par le service gestionnaire concerné.

Assainissement E.U. E.P.....	Commune d'Etalans.
Eau	25580 ETALANS
Électricité.....	E.D.F. G.D.F Service Franche-Comté Sud Agence Exploitation Électricité de Pontarlier 16, rue Jean Mermoz 25300 PONTARLIER Téléphone : 03.81.39.90.24
Téléphone.....	FRANCE TELECOM Agence de Besançon Service Après-Vente 12, rue Gambetta Boîte Postale 519 25026 BESANÇON Cedex Téléphone : 13

ARTICLE 5 - FORME DES PARCELLES

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE

Aucune implantation n'est imposée.

Sur les lots, les constructions seront édifiées à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan de composition. Les zones de végétation basse sont inconstructibles (largeur 5 mètres).

La marge de recul de 4 mètres figurant au plan de composition par rapport à l'alignement constitue un minimum impératif pour la construction principale. Pour les annexes, voir l'article 10.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges d'isolement de 3 mètres figurant au plan de composition par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs. Pour définir ces marges d'isolement, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment principal (égout de toiture, balcon, escalier, terrasse) au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est autorisée pour les volumes complémentaires rattachés à la construction principale dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère n'excède pas 3 m et la hauteur du faîtage limitée à 4.50 m en limite.

Dans les zones d'habitation individuelles groupées (lots 21 à 25 et 31, 32), il y a la possibilité de construire en limites séparant les lots concernés.

ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront comporter :

- *Un sous-sol entier ou partiel.*
- *Un rez-de-chaussée ou rez-de-sol.*
- *Un étage aménagé dans les combles si la disposition de la toiture le permet. La hauteur est limitée à 6 m au chéneau en façade avale par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être portée à 8 m sur les lots 31 et 32.*

L'attention des futurs acquéreurs est attirée sur la profondeur des réseaux assainissement E.U. et E.P. L'aménagement des sous-sols éventuels devra en tenir compte.

ARTICLE 9 - ASPECT EXTÉRIEUR

9 - 1 VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol ; les terre-pleins rapportés ne devront pas excéder 0.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les panneaux solaires seront admis, mais ils devront s'intégrer dans les volumes architecturaux des constructions (murs et/ou toitures).

9 - 2 OUVERTURES ET PERCEMENTS

En fonction de l'architecture de chaque maison, les ouvertures sur toiture seront étudiées à l'instruction du permis de construire.

9 - 3 TOITURES

Les pentes comprises entre 25° et 45° seront admises.

Les couleurs bleues, vertes et noires et autres couleurs vives autres que celles situées dans la palette des rouges, orangés et bruns ne seront pas admises.

9 - 4 MATÉRIAUX DES FAÇADES ET COULEURS

sont admis :

- les façades maçonnées et crépies.
- les bardages bois ou métalliques galvanisés ou prélaqués.

Hormis pour ce qui concerne les bardages, les soubassements ne seront pas distincts du volume principal.

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

10 - 1 ANNEXES

Les locaux de service et annexes seront incorporés au bâtiment d'habitation. Les piscines sont autorisées sans limitation de surface.

Tous ces travaux devront faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux. Renseignements à la Mairie ou à la Subdivision de l'Équipement de VALDAHON.

10 - 2 IMPLANTATION

Dans tous les cas, les dispositions des articles 6 et 7 s'appliquent.

Les piscines devront respecter les mêmes dispositions.

10 - 3 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions annexes devront s'harmoniser aux constructions principales (même famille architecturale).

Ces conditions générales sont celles de l'article 9.

10 - 4 AFFECTATION DES LOCAUX

Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de bergerie ou de chenil sont interdites.

Les locaux construits dans les conditions du présent article ne pourront pas davantage être réservés à cet usage ultérieurement.

ARTICLE 11 – CLÔTURES ET PLANTATIONS

La zone de végétation basse située en bordure de voirie et figurant en vert sur le plan de composition, constitue une zone tampon entre l'espace collectif et l'espace privé, afin d'assurer par son traitement, une forme de continuité visuelle avec le domaine public.

La rue corridor s'efface au profit d'un espace enrichi d'échappées visuelles organisées. Sur cette zone, seules des espèces végétales basses sont admises (massifs de fleurs, rosiers, etc...).

La limite privée proprement dite (située au minimum à 5 mètres de la voirie ou en limite séparative) pourra être matérialisée par une palissade, muret, grillage, etc... ou une haie vive.

Éléments importants des continuités viaires et paysagères, les clôtures seront réalisées en faisant appel à des éléments privilégiant le végétal (haies vives ou taillées) ou les percées visuelles (grillages, grilles, etc.) de teintes vert foncé ou métal galvanisé.

De la même manière, les portillons seront traités de manière non opaque (grilles, mécanosoudures) dans la teinte de la clôture.

Les murets bahuts seront limités à une hauteur de 0,40 mètre.

Les essences utilisées pour les clôtures végétales feront appel aux essences locales (noisetier, épine vinette, charmille, berberis, hêtre, genêt, viburnum, genévrier, sapin).

Le mélange des essences sera obligatoire, tant sur le plan des couleurs et des formes, que sur le choix des espèces caduques ou persistantes ou encore sur les espèces florifères ou non.

Les alignements systématiques ne seront pas admis sur plus de 7 mètres.

Recommandations

Les clôtures pourront mixer avantageusement grillage et végétal. Voir en annexe les conseils pour réaliser une haie harmonieuse.

En bordure de voirie, les clôtures sont soumises à déclaration de travaux.

Au-delà de la zone comprise entre la voie et la construction qui doit être traitée en jardin d'agrément, les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes.

ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de construction à usage d'habitation, il faut assurer le stationnement hors clôture de 2 voitures par logement. Dans le cas de services ou commerces, sera prévue ouverte au public, une place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA S.H.O.N.

N° DU LOT	SURFACE (m2)	S.H.O.N. (m2)
1	1 207	302
2	1 375	344
3	1 015	254
4	1 069	267
5	1 013	253
6	897	224
7	1 043	261
8	1 111	278
9	1 333	333
10	1 131	283
11	896	224
12	844	211
13	856	214
14	884	221
15	917	229
16	841	210
17	854	214
18	971	243
19	1 100	275
20	1 117	279
21	1 210	303
22	960	240
23	958	240
24	1 013	253
25	1 106	277
26	1 004	251
27	1 035	259
28	1 040	260
29	887	222
30	865	216
31	4 120	1 477
32	4 773	1 500
TOTAL		10 617

Le Maire :

SERVITUDES

Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

➤ **Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales.**

Les futurs propriétaires qui ont choisi de vivre à la campagne pour bénéficier de ses avantages (nature, calme, ...) devront néanmoins accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs, ...)

➤ **Passage d'une ligne EDF aérienne H.T.**

Lots n° 1, 2, 3, 5, 31 et 32. Le tronçon traversant les lots 1, 2, 31 et 32 sera abandonné si la ligne passe en souterrain. Les contraintes par rapport à cette ligne seront données par E.D.F. lors de l'instruction du permis de construire.

➤ **Proximité du pipeline**

- Une zone non constructible de 15 mètres par rapport à la limite séparative et 30 mètres par rapport au pipeline est imposée sur les lots 5, 8 et 9 à 15.
- Chaque permis sera soumis à l'avis de l'A.B.F.

➤ **Passage de conduites assainissement, E.U., E.P.**

Lots 1, 3, 5, 8 à 16, 21, 23 et 25 à 32.

COMMUNE D'ETALANS

LOTISSEMENT "LE NOUVEAU QUARTIER SOUS OUPANS"

NOTICE DE PRÉSENTATION

PRÉAMBULE

Une demande d'autorisation de lotir a été déposée fin juillet 2001 pour le lotissement sus-désigné. L'enquête publique exigée pour une telle opération s'est déroulée du 15 octobre au 15 novembre 2001 en mairie d'Etalans. Compte-tenu de l'existence du pipeline du Jura au sud du lotissement et des récents événements survenus à Toulouse, Monsieur le commissaire-enquêteur, par principe de précaution, a émis un avis défavorable sur la conception du projet et notamment sur la présence de 8 parcelles trop proches du pipeline.

Consciente des risques encourus et du bien-fondé des observations du commissaire-enquêteur, la municipalité d'Etalans en collaboration avec tous les acteurs du projet, a décidé d'appliquer les mesures suivantes :

- Exclusion du périmètre du lotissement de la bande de sécurité de 15 mètres du pipeline, préconisée par la Société du Pipeline Sud Européen.
- En complément à cette mesure, création d'une zone non constructible de 15 mètres par rapport à la limite du lotissement.

Ces 2 mesures cumulées ont pour conséquence d'interdire toute construction à moins de 30 mètres du pipeline et de laisser l'accès libre à cet ouvrage sur une largeur de 15 mètres.

Le projet initial prévoyait la création en bordure de voirie d'une bande de "communal" laissée à la disposition des acquéreurs, mais restant propriété de la commune.

Afin de ne pas compromettre l'équilibre financier de l'opération dûe à la "perte" d'environ 2 500 m² non vendables, en bordure du pipeline, il a été décidé que cette bande communale serait incorporée aux lots concernés. Sur cette bande, seules les végétations basses seront admises afin de préserver l'esprit paysager initial consistant à éviter les clôtures directement édifiées en bordure de voirie et d'assurer une forme de continuité visuelle avec le domaine public.

CONTEXTE ET LOCALISATION

La commune d'Etalans a prescrit l'élaboration initiale de son POS le 12 juillet 1996. Les études en cours relatives à l'évolution, au développement et à l'aménagement de la commune conduisent à créer une zone 2 NA sur le site "Sous Oupans" en vue de réaliser une opération lotie de 30 lots individuels, comprenant quelques parcelles locatives, éventuellement en accession à terme, et 2 lots plus grands situés aux abords du stade destinés à des habitations individuelles groupées et habitations locatives.

La commune, propriétaire des terrains, en assurera la maîtrise d'ouvrage.

La collectivité qui regroupe 3 entités historiques originelles "s'étale" dans un site relativement plat et permissif. Les typologies bâties restent cependant proches des voiries toutes constituées en bouclages et permettent circulations aisées et convivialité.

Les quelques dolines et dépressions présentent sur le site d'Etalans conduisent à cette préservation des cœurs d'îlots et donc à un renforcement de la densité apparente en bordure de la trame viaire.

L'absence actuelle de document d'urbanisme laisse place à des implantations sans cohérence avec la tradition, l'histoire, les capacités du site et le respect de l'homogénéité du village.

Si la densification reste possible selon les dispositions que le futur P.L.U. déterminera, il est permis d'envisager à Etalans une ou quelques opérations globales d'habitat nouveau :

- pour satisfaire à la demande toujours plus pressante sur le plateau.
- pour constituer un ou des quartiers nouveaux en privilégiant des formes urbaines de qualité intégrées dans leur image et leur fonctionnement aux divers éléments qui constituent la trame villageoise.

Cette première opération sera réalisée par la commune qui en assurera la mise en œuvre, la coordination et la vente.

Elle sera aidée en cela par différents bureaux d'études :

- Atelier d'urbanisme Ambiance Art
M. et Ch. TERREAUX études préalables d'urbanisme
..... APD – Plan de composition
- Alain VALET
Architecte DPLG études relatives au secteur
d'habitat locatif et mixte
- Cabinet Alain Coquard Géomètre-Expert D.P.L.G.
- SOLETCO Nord Est études de sol et étude d'impact
- Cabinet ANDRÉ réseaux et maîtrise d'œuvre
- Cabinet HYDRAULICANA dossier de déclaration "Loi sur l'eau"

Une première étude globale d'urbanisme a été réalisée afin de définir les grandes orientations de l'aménagement projeté et un premier découpage foncier.

Les principes directeurs sont au nombre de 4 :

- création d'un ensemble homogène en étroite relation avec le site hameau de Oupans,
- création d'un lieu qui soit plus un quartier au sens noble, qu'une simple procédure de lotissement,
- réalisation d'une opération parfaitement connectée aux voies existantes,
- constitution d'un habitat hétérogène et évolutif où seront mêlés soigneusement :
 - habitats collectifs
 - habitats groupés ou jumelés
 - habitat individuel pur.

DISPOSITIONS VIAIRES

- Le nouvel ensemble sera relié au nord sur la "Rue d'Oupans" par l'intermédiaire de la "Rue des HLM". Le projet s'appuie sur la "Rue de Derrière les Vergers". Cette petite voie existe mais correspond actuellement plus à un chemin d'accès aux champs et de défrèvement, qu'à une rue véritable. La constitution dans le cadre du projet mettra en relation la "Rue des HLM" et le "Chemin des Jardins" à l'est.
- Un axe nord-sud de liaison principale sera réalisé entre la "Rue de Derrière les Vergers" et la "Grande Rue" au sud du projet. La liaison sera possible par un aménagement de la parcelle communale située à l'ouest du garage Tournoux, nécessitant elle-même un réaménagement du talus de la propriété citée (voirie créée hors lotissement).
- Un axe est-ouest interne sera réalisé en totalité pour permettre la desserte du quartier en liaisonnant le "chemin des Jardins" et l'axe nord-sud, ou "Rue de Sous Oupans".

Ce nouveau quartier est en articulation très étroite avec le pôle public important que constitue le stade à Etalans. Une liaison piétonnière est projetée afin de mettre en relation ce nouvel espace d'habitat avec ce site de convergence.

LES ENTITÉS BÂTIES PROJÉTÉES

De manière quasi naturelle, il convient de positionner entre la majeure partie du quartier et le stade de football, un habitat assurant le plus de rotation possible des populations et des jeunes notamment. Cette orientation préconisée par la LOV (loi d'orientation pour la ville) et reprise dans la charte de développement et d'aménagement du P.L.U. en cours d'étude, elle correspond :

- au souci des élus d'accueillir plusieurs catégories sociales,
- au souci de satisfaire le renouvellement de la population dans le but d'éviter le vieillissement rapide de la population,
- au souci de pérenniser le fonctionnement et la vie des équipements publics.

Cette partie ouest du nouveau quartier sera articulée au stade par un cheminement cycliste et piétonnier prenant naissance au niveau d'une placette paysagée située en position quasi centrale dans le quartier (entre les lots 31 et 32). Son rôle sera multiple :

- création d'un espace public à l'échelle du quartier,
- création d'un lieu de respiration dans la densité inévitable du nouvel ensemble,
- constitution d'un petit square de rencontres avec éventuellement quelques jeux extérieurs pour le petite enfance.

Les autres parcelles du quartier restent relativement simples dans leur découpage et l'effet de balcon du site "Sous Oupans" permettra d'éviter une disposition trop banale.

Entre les parcelles destinées à la petite opération locative à l'ouest et celles strictement individuelles, se positionnent de manière intermédiaire 5 lots (22 à 26), lesquels permettent de réaliser des habitations individuelles groupées en accession à la propriété. Ces parcelles pourront éventuellement ou ponctuellement être cédées pour habitations individuelles classiques. Le bâti sera d'une composition architecturale soignée permettant d'établir le lien entre les deux opérations citées, tout en permettant une hiérarchisation sociale de l'ensemble du quartier "Sous Oupans".

- 6 parcelles (lots 1 à 6) sont permises entre le stade et l'axe nord sud de la "Rue de Sous Oupans", accessibles pour les 4 premières de façon privatives par la "Ruelle Saint-Marc" nouvellement créée (lots 1 à 4).
- 9 parcelles (lots 7 à 15) sont créées entre la "Rue de Sous Oupans" et la limite sud parallèle au pipeline.
- 10 parcelles (lots 16 à 20 et 26 à 30) en position centrale entre la "Rue de Derrière les Vergers" et la "Rue des Jardins d'Oupans".
- A noter que le parcellaire propre à l'opération publique locatif et/ou d'accession aux lots 31 et 32 ne fait pour l'heure pas l'objet d'un découpage déterminé.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PRIVÉS

Concernant le parcellaire

En bordure de voirie sur l'ensemble du lotissement, à l'exception des lots 8 et 23, une bande dite "zone d'implantation végétation basse" sera imposée sur chaque lot.

Cette mesure a pour but d'éviter la création de clôtures ou haies immédiatement en bordure de voirie (rue corridor) et d'assurer un accompagnement visuel élargi en complément de l'espace collectif.

Les accès sont précisés sur le plan de composition et sont positionnés de manière à ce que chaque lot puisse, dans la mesure du possible, profiter au mieux de l'orientation, la partie noble et privative de chaque parcelle devant naturellement se situer au sud ou au sud-ouest.

Quelques lots ont la possibilité de construire un garage en mitoyenneté.

Pour préserver la parcelle privée d'un chemin VL souvent coûteux, inutile et grévant les usages extérieurs dans l'unique but de poser la voiture en sous-sol.

Concernant le bâti

- Les implantations des constructions principales pourront s'effectuer :
 - * côté voirie :
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres ou 5 mètres par rapport à la zone de végétation basse.
 - soit sur la limite dans la mesure où il existe une parcelle communale entre la parcelle et l'alignement.
 - * vis à vis des limites séparatives ordinaires :
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.
 - soit sur la limite de propriété pour les volumes complémentaires.
- Les jumelages des constructions principales ou les jumelages par les annexes sont toujours possibles. Contrairement aux idées reçues, ce mode d'implantation offre le maximum d'intimité et préserve la totalité de chaque parcelle pour les usages extérieurs de chacun.

PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'opération sera réalisée en 3 tranches (voir plan).

COMMUNE D'ETALANS

LOTISSEMENT "LE NOUVEAU QUARTIER SOUS OUPANS"



CAHIER DES CHARGES

DÉLAIS DE CONSTRUCTION :

Les acquéreurs s'obligent à édifier et à terminer sur leur lot une construction dans le délai de deux années après l'obtention du permis de construire.

REVENTE DES LOTS :

La revente des lots à des tiers est interdite. Tout lot non construit sera rétrocédé à la commune au même prix que le prix d'acquisition, frais divers à la charge du premier acquéreur.

La rétrocession sera obligatoire deux ans après la signature de l'acte de vente des lots, sauf cas de force majeure, si le programme de construction n'a pas été entrepris ou est abandonné.

En cas de vente de l'immeuble, dans un délai de 5 ans après l'achèvement de sa construction, la commune doit être informée par le vendeur des conditions de la vente.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

L'acquéreur prendra le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance stipulé sur l'acte de vente.

TENUE DU LOTISSEMENT

Il est rappelé que les propriétaires devront entretenir leur lot de façon à lui conserver le caractère compatible avec la tenue du lotissement.

Le Maire :

QUELQUES CONSEILS POUR CRÉER UNE HAIE ORIGINALE ET DÉCORATIVE ...



Créez votre haie

La palette végétale mise à votre disposition est suffisamment riche pour vous permettre de conserver votre intimité, tout en échappant à la monotonie.

Pour cela, il convient d'observer les quelques principes suivants, qui sont autant de clés pour réussir votre haie :

- ❖ *Associez les végétaux à feuilles caducs et ceux à feuillages persistants (respectivement $\frac{3}{4}$ et $\frac{1}{4}$ sont des proportions raisonnables), sachant que les premiers renforcent l'effet décoratif et les seconds garantissent un décor permanent.*
- ❖ *Choisissez une plante de base qui, utilisée en plus grand nombre, constituera l'ossature de la haie, sur laquelle viendront s'appuyer d'autres espèces, plus décoratives.*
- ❖ *Parallèlement, variez les espèces végétales, car les haies composées d'une seule espèce sont davantage sujettes aux problèmes parasites et aux maladies que les haies diversifiées.*
- ❖ *Privilégiez les espèces locales que l'on trouve dans le paysage environnant, sans pour autant négliger les variétés horticoles adaptées, que l'on retiendra pour leur valeur esthétique.*
- ❖ *Choisissez des végétaux de port et de volume différents afin d'obtenir une haie bien fournie.*
- ❖ *Mais, dans tous les cas, utilisez des essences adaptées au sol et au climat local : c'est le meilleur gage de pérennité de la haie.*

Quelques astuces

Une haie libre a une emprise au sol qui dépasse les 50 ou 70 cm traditionnels.

Comment l'installer, sachant que les jardins actuels sont de petite ou moyenne dimension ? Voici quelques solutions simples, faciles à adopter :

- ❖ *Plantez votre haie en concertation avec votre voisin, pour le choix et l'agencement des plantes, en faisant abstraction de la limite séparative. Votre haie mitoyenne prendra ainsi une profondeur certaine, accroissant l'intérêt esthétique. Les jardins sembleront moins fermés mais l'intimité de chaque parcelle sera préservée. Dans ce cas, une simple clôture grillagée (facultative), habillée de part et d'autre par la végétation, suffira pour constituer un obstacle physique.*
- ❖ *Lorsque la place manque, pensez aux plantes grimpantes courant sur un grillage, une clôture ou un claustra en bois.*
- ❖ *Dans le cas contraire, la haie pourra être transformée en massif d'arbustes, certes un peu plus large, mais dans lequel des plantes vivaces, annuelles ou bulbeuses, s'intégreront parfaitement.*
- ❖ *Pensez également aux arbres à petit développement qui par la variété de leur forme et de leur feuillage, créeront un second niveau de décoration.*
- ❖ *La limite séparative entre deux parcelles pourra également être matérialisée par une ligne d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, vignes) conduits en espaliers : de quoi joindre l'utile à l'agréable.*
- ❖ *La haie pourra même être réduite à un simple espace de transition, composé de fleurs annuelles et vivaces, dont la richesse chromatique est infinie.*
- ❖ *Composez votre haie en tenant compte du paysage environnant : il peut être intéressant de conserver certaines vues.*
- ❖ *Respectez les distances de plantation entre chaque arbuste, variables selon leur développement.*
- ❖ *Enfin, évitez les plantations trop symétriques et répétitives ; c'est son aspect naturel qui donnera à votre haie tout son charme.*